

NPO法人つるおかランド・バンク、鶴岡市（鶴岡市/山形県）

地域特性

鶴岡市は、一部が特別豪雪地帯に指定される雪の多く降る地域です。また、同市は江戸時代には酒井氏十三万八千石の城下町であり、現在の中心市街地は江戸末期までに形成された中心住宅地、高度成長期に開発された新興住宅地とに分かれています。中心住宅地には下図の【旧街区】のように大きな町割りが残っており、狭隘道路や行き止まり道路、狭小・無接道敷地が各街区に多く存在しています。

きっかけ

狭隘道路や行き止まり路の多い中心住宅地は建築基準法上建替えが困難な敷地がある、車社会に非対応である、等の理由により建物の更新が進まず、空き家・空き地化が進むことが懸念されていました。また、狭隘道路には除雪車両が入れず、また車社会に対応しきれないこと等から住宅地環境の改善が必要とされていました。鶴岡市はこうした中心住宅地の空洞化を懸念し、実態調査を進め、民間事業者との検討を始めました。

何を目指したか

NPO法人つるおかランド・バンクと鶴岡市は、空洞化が進みつつある中心住宅地の住環境や道路環境の再生を目指しています。

何をやったか<用途アレンジ等>

NPO法人は空き家・空き地等の不動産が売買または相続されるタイミングで所有者から協力を得て、空き地・空き家を活用し狭隘道路や狭小・無接道敷地を解消するために、小規模ながら、それらを連鎖させる事により地区全体の環境を向上・再生させるランドバンク事業を実施しています。

主な課題

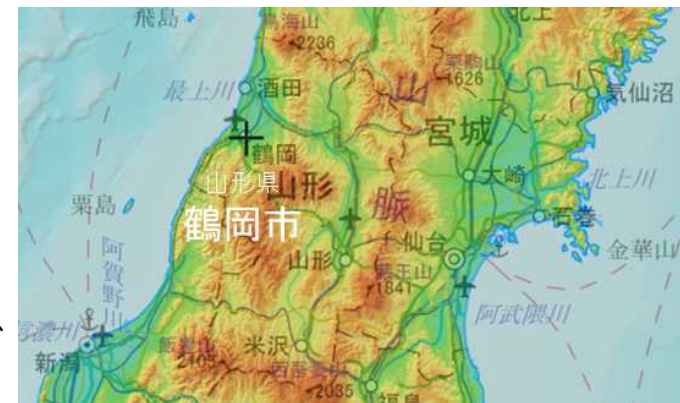
<仕組み>

空き家や空き地は個人の資産であるため、鶴岡市だけでは個別介入が難しく、また民間事業者にとっては資産価値が低いため、十分な仲介コストが見込めず事業として不採算になってしまうことが懸念されました。

→解決策はP2へ

関連予算

民都機構助成金（住民参加型まちづくりファンド）、コーディネーター育成補助金、つるおかランドバンクファンド助成補助金（市）、自主財源（NPO法人つるおかランド・バンク）つるおかランドバンクへの拠出金（市内関係事業者）



城下町から残る区画と新しい区画の比較
(NPO法人つるおかランド・バンク紹介資料より)

問い合わせ先

NPO法人つるおかランド・バンク (0235-64-1567)

●期待される効果

国土管理

- ・空き家・空き地の解消
- ・中心住宅地の土地を有効活用

自然共生

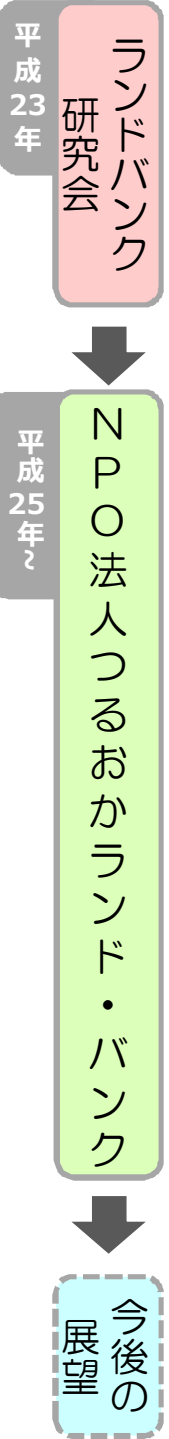
防災・減災

- ・狭隘道路の解消により発災時の避難路確保、消防車や除雪車の通行が可能

地域づくり

- ・住宅地環境の改善の積み重ねによる中心住宅地の価値向上と活性化

● 取組のステップ



平成18年頃から中心住宅地空洞化の課題が顕在化し、鶴岡市では低未利用地の利用管理の方策の検討や空き家の実態調査を開始していました。

平成23年に鶴岡市と地域の不動産業者がランドバンク研究会を発足し、市内でも特に空き家の多い市街地の住宅地の神明町をモデル地区として検討を始めました。研究会では、実際にモデル地区における無接道の危険家屋を解体し整地にする事業を実施しました。

その後、役割の拡大を踏まえ、事業拡大のため平成25年にNPO法人つるおかランド・バンクを設立しました。

NPO法人では、空き家・空き地を活用し、連鎖的に区画の再編と道路の改善事業をコーディネートするランドバンク事業と併せて、空き家の地域コミュニティ施設への建替え・改修や街区の利便性向上に資する私道等の整備への助成もしています。

また、空き家の委託管理、空き家のコンバージョン（建物用途を変更する改装）、空き家バンク事業も実施しており、空き家や空き地の問題を総合的に対応しています。

なお、資産価値が低く市場では流通しない空き地・空き家を対象に事業を実施し、市場価値が一定程度あるものは、なるべく市場で流通させ、不動産事業者の活動を妨げないように配慮しています。

ランドバンク事業は案件ごとに課題と解決方法も異なるため、空き家・空き地・道路の一体的な解決のためのノウハウが体系化されにくい状況ですが、ランドバンク事業への理解も現在大きく進んできており、当面は市街地での実績を積み重ねて採算性を確保しつつ、将来的には郊外地からのニーズに応えることも考えています。



私有地（約1mほどの幅）を鶴岡市に道路用地として寄付。車のすれ違いが可能となり、住環境が改善。

狭隘道路の解消となった例（第5回国土管理専門委員会国土交通省資料（山形県「やまがたの空き家対策の手引き」より作成）を編集）

● 得られた知見（課題と対応詳細）

＜仕組み＞

□ 官民連携のソーシャルビジネス

空き家や空き地は個人の資産であるため、鶴岡市による個別介入が難しい一方で、民間事業で行っても、低未利用地は低廉売却になりやすいため、事業として不採算になってしまうことが懸念されました。

そのため、民間事業者を中心に構成され、市や大学が協力機関に入ったNPO法人を設立し、官民連携の事業として運営しています。

＜人（主体）＞

□ 多様な分野の専門家集団

ランドバンク事業のコーディネートには不動産の売買や相続登記、金融等様々な分野の知識が必要でした。

NPO法人つるおかランド・バンクでは不動産業を営む理事長が本業で関わりのある宅地建物取引業協会や建設業協会に声かけ、税務署で主催している資産税協議会（土地家屋調査士や行政書士も参加）での声かけ、鶴岡市を調査研究フィールドとしている大学の研究室への声かけ等により会員や理事を集めていきました。

＜仕組み＞

□ 事業の成立条件

ランドバンク事業は隣接する空き家や空き地、狭隘道路等を一体的に考えることで解決する事業であるため、相談に来る土地所有者だけでなく、関係所有者の協力を得ることによって、はじめて事業が成立します。

事業成立促進には、常勤2名というNPO法人の事務局体制ではマンパワーが不足しており、また運営資金についても、これまでは会員参加や寄付金をお願いし、利用できる公的支援の活用、空き家管理委託、庭木管理修繕等の収益事業により維持されていますが、今後の安定的な体制維持に向けて更なる資金確保が大きな課題です。

● 仕組みや体制

